

ARNALDO
RIZZARDO

DIREITO
DAS COISAS

8.^a edição

Revista, atualizada e ampliada



- A EDITORA FORENSE se responsabiliza pelos vícios do produto no que concerne à sua edição (impressão e apresentação a fim de possibilitar ao consumidor bem manuseá-lo e lê-lo). Nem a editora nem o autor assumem qualquer responsabilidade por eventuais danos ou perdas a pessoa ou bens, decorrentes do uso da presente obra.

Todos os direitos reservados. Nos termos da Lei que resguarda os direitos autorais, é proibida a reprodução total ou parcial de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, fotocópia e gravação, sem permissão por escrito do autor e do editor.

Impresso no Brasil – *Printed in Brazil*

- Direitos exclusivos para o Brasil na língua portuguesa

Copyright © 2016 by

EDITORA FORENSE LTDA.

Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional

Travessa do Ouvidor, 11 – Térreo e 6º andar – 20040-040 – Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3543-0770 – Fax: (21) 3543-0896

faleconosco@grupogen.com.br | www.grupogen.com.br

- O titular cuja obra seja fraudulentamente reproduzida, divulgada ou de qualquer forma utilizada poderá requerer a apreensão dos exemplares reproduzidos ou a suspensão da divulgação, sem prejuízo da indenização cabível (art. 102 da Lei n. 9.610, de 19.02.1998).

Quem vender, expuser à venda, ocultar, adquirir, distribuir, tiver em depósito ou utilizar obra ou fonograma reproduzidos com fraude, com a finalidade de vender, obter ganho, vantagem, proveito, lucro direto ou indireto, para si ou para outrem, será solidariamente responsável com o contrafator, nos termos dos artigos precedentes, respondendo como contrafatores o importador e o distribuidor em caso de reprodução no exterior (art. 104 da Lei n. 9.610/98).

- Capa: Danilo Oliveira

- Fechamento desta edição: 19.08.2016

- CIP – Brasil. Catalogação na fonte.
Sindicato Nacional dos Editores de Livros, RJ.

R533d

Rizzardo, Arnaldo, 1942 –

Direito das coisas / Arnaldo Rizzardo. – 8. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro : Forense, 2016.

Inclui bibliografia

ISBN 978-85-309-6800-7

1. Direitos reais. 2. Propriedade. I. Título.

02-1982.

CDU 347.2

Índice Sistemático

Capítulo I – Direito das Coisas.....	1
1.1. Direitos reais e direitos pessoais.....	1
1.2. Classificação dos direitos reais.....	5
1.3. Constituição dos direitos reais e escritura pública	7
1.4. Objeto dos direitos reais	11
1.5. Obrigações mistas nos direitos reais.....	12
1.6. Direitos reais plenos e direitos reais limitados.....	12
Capítulo II – A Posse.....	15
2.1. Conceito de posse	15
2.2. Concepção subjetiva da posse.....	19
2.3. Concepção objetiva da posse	21
2.4. A posse no direito positivo vigente.....	24
2.5. Efeitos práticos no exercício da posse segundo a teoria objetiva e a teoria subjetiva	25
2.6. Natureza jurídica da posse	26
2.7. Objeto da posse	28
2.8. Elementos constitutivos da posse.....	33
2.9. Origem histórica da posse.....	34
2.10. Composse.....	35
2.11. Atos de mera permissão ou tolerância.....	37
Capítulo III – Classificação da Posse.....	39
3.1. Relevância da classificação.....	39
3.2. Posse justa e posse injusta	39
3.3. Posse de boa-fé e posse de má-fé	41
3.4. Posse com justo título e posse sem justo título	44
3.5. Posse direta e posse indireta	45
3.6. Posse com título e posse sem título	48
3.7. Posse própria para uso dos interditos e posse para invocar o usucapião....	49
3.8. Posse causal e posse formal.....	49
3.9. Posse nova e posse velha	50

3.10.	Posse e detenção.....	51
3.11.	Posse como exteriorização da propriedade e posse-trabalho	52
Capítulo IV – Aquisição da Posse.....		55
4.1.	Teorias explicativas.....	55
4.2.	Espécies de aquisição.....	55
4.3.	Modos de aquisição da posse	57
4.4.	Exigências legais para a validade da aquisição da posse.....	62
4.5.	Pessoas habilitadas a adquirir a posse.....	64
4.6.	Erro de fato e erro de direito na aquisição da posse.....	66
Capítulo V – Perda da Posse.....		67
5.1.	Teorias explicativas.....	67
5.2.	Situações de perda da posse.....	67
5.3.	Perda da posse de direitos.....	71
Capítulo VI – A Transmissão da Posse.....		73
6.1.	Caráter da posse na transmissão.....	73
6.2.	Transmissão da posse na sucessão hereditária	73
6.3.	A posse na sucessão universal e na sucessão particular.....	74
6.4.	Extensão da posse dos imóveis à posse dos móveis.....	76
6.5.	Posse de coisa perdida ou furtada	76
Capítulo VII – Efeitos da Posse.....		79
7.1.	Dos efeitos gerais da posse.....	79
7.2.	A faculdade de invocar os interditos e consectários correlatos	80
7.3.	Natureza dúplice das ações possessórias.....	83
7.4.	Natureza real das ações possessórias	85
7.5.	Ações possessórias e alegação de domínio.....	86
7.6.	Legitimidade ativa e passiva na ação possessória	88
7.7.	Defesa pessoal da posse e desforço imediato.....	92
7.8.	Ações possessórias e ações petitórias	94
Capítulo VIII – Ações Possessórias.....		97
8.1.	Espécies	97
8.2.	Ação de manutenção de posse.....	98
8.3.	Ação de reintegração de posse.....	99
8.4.	Ação de interdito proibitório	101
8.5.	Ação possessória em invasões coletivas	104
8.6.	A medida liminar nas ações possessórias.....	107
8.7.	Requisitos para as ações.....	108
8.8.	Ações possessórias contra pessoas jurídicas de direito público	111
8.9.	Inidoneidade econômica do autor provisoriamente mantido ou reinte- grado na posse	112
8.10.	Fungibilidade das ações possessórias.....	114

8.11.	Procedimento nas ações possessórias de imóveis de pequeno valor, de coisas móveis e semoventes	115
8.12.	A proteção possessória nas servidões não aparentes.....	116
8.13.	Indenização por benfeitorias e direito de retenção	118
8.14.	Benfeitorias e posse de má-fé	121
8.15.	Fixação do valor da indenização por benfeitorias	121
8.16.	Compensação dos danos com o valor da indenização pelas benfeitorias....	122
8.17.	Direito à percepção dos frutos	123
Capítulo IX – Proteção da Posse através de outras Ações		127
9.1.	Situações especiais de ofensa à posse.....	127
9.2.	Perturbações patrimoniais ou lesões corpóreas à propriedade vizinha, que eram abrangidas pela ação de nunciação de obra nova, e à proteção por ações de procedimento comum	127
9.2.1.	Hipóteses de perturbações patrimoniais ou lesões corpóreas que permitem a proteção pela ação de procedimento comum.....	128
9.2.2.	Pressupostos para a ação contra as perturbações patrimoniais ou lesões corpóreas da propriedade ou posse	132
9.2.3.	Legitimidade passiva	133
9.2.4.	Embargo extrajudicial ou pessoal no sistema do código de 1973.....	134
9.2.5.	Formalização do pedido inicial	135
9.2.6.	O procedimento judicial e a tutela provisória	136
9.2.7.	Obra já concluída	144
9.3.	Ação de imissão de posse	145
9.3.1.	A ação de imissão de posse no ordenamento processual civil de 1973 e no atual.....	146
9.3.2.	Natureza da ação	148
9.3.3.	A concessão de medida liminar na imissão da posse.....	150
9.4.	Embargos de terceiro	151
9.4.1.	Conceito de terceiro.....	152
9.4.2.	Objeto da proteção.....	158
9.4.3.	O procedimento da ação.....	161
Capítulo X – A Propriedade.....		165
10.1.	Conceito	165
10.2.	A propriedade na ordem constitucional e no Código Civil	166
10.3.	Aspectos históricos.....	168
10.4.	Função social da propriedade	171
10.5.	Fundamentos que justificam a propriedade	174
10.6.	Terminologia.....	178
10.7.	Objeto da propriedade.....	178
10.8.	Sujeitos no direito da propriedade.....	180
10.9.	Extensão da propriedade e bens do domínio público	180
10.10.	Bens públicos por afetação	183

10.11.	Limitações ao direito de propriedade.....	185
10.11.1.	Limitações constitucionais	185
10.11.2.	Limitações administrativas e legais.....	186
10.11.3.	Limitações de interesse particular.....	194
10.11.4.	Limitações de interesse público	196
10.11.5.	Limitações florestais e de outras formas de vegetação nativa	197
10.11.5.1.	Ações de proteção das florestas e demais formas de vegetação nativa.....	197
10.11.5.2.	Áreas de preservação permanente	199
10.11.5.2.1.	Tratamento para situações especiais.....	200
10.11.5.2.2.	Criação de áreas de preservação permanente.....	201
10.11.5.2.3.	Regime de proteção das áreas de preservação permanente	201
10.11.5.3.	Áreas de uso restrito	202
10.11.5.4.	Áreas de reserva legal	203
10.11.5.4.1.	Fatores que influem na localização da área de reserva legal	205
10.11.5.4.2.	As dimensões de áreas a serem preservadas na reserva legal ou ambiental	205
10.11.5.4.3.	Condições relativas à constituição de áreas de reserva legal.....	206
10.11.5.4.4.	A utilização da área de reserva legal	208
10.11.5.4.5.	Redução da área de reserva legal..	209
10.11.5.4.6.	Áreas excluídas de constituição de reserva legal e inclusão de espécies exóticas para a composição da vegetação.....	210
10.11.5.4.7.	Redução ou aumento da área de reserva legal dos estados indicada pelo Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE Estadual.....	210
10.11.5.4.8.	Casos do cômputo da área de preservação permanente para composição da área de reserva legal ...	211
10.11.5.4.9.	A especialização e o registro da reserva legal ou ambiental.....	212
10.11.5.5.	Autorização para a exploração de florestas nativas ou sucessoras não integrantes de áreas de reserva legal	215
10.11.5.6.	Recomposição, regeneração e compensação de áreas de reserva ambiental ou legal	217

10.11.6.	A requisição de bens particulares	220
10.12.	Caracteres da propriedade	222
10.13.	Atributos e elementos constitutivos da propriedade	223
10.13.1.	Direito de usar	223
10.13.2.	Direito de gozar	223
10.13.3.	Direito de dispor	224
10.13.4.	Direito de reaver a coisa. Ação reivindicatória.....	224
10.13.4.1.	Requisitos da ação reivindicatória.....	225
10.13.4.2.	Legitimidade ativa para a ação	227
10.13.4.3.	Legitimação passiva na ação.....	228
10.13.4.4.	Objeto da ação	229
10.13.4.5.	Defesa na ação reivindicatória	230
10.13.4.6.	Ação possessória e ação reivindicatória	233
10.13.4.7.	Ação reivindicatória e compromisso de compra e venda.....	234
10.14.	Defesa da propriedade e ação negatória.....	235
10.15.	Ação de dano infecto.....	237
10.16.	Modalidades de propriedade	240
10.17.	Frutos e produtos na propriedade.....	241
10.18.	Propriedade rural	242
10.18.1.	Imóvel rural.....	243
10.18.2.	Módulo rural e módulo fiscal.....	244
10.18.3.	Fração mínima de parcelamento	247
10.18.4.	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR e Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR.....	249
10.18.5.	Propriedade familiar	250
10.18.6.	Minifúndio.....	251
10.18.7.	Latifúndio.....	252
10.19.	Solo criado.....	253
10.20.	Propriedade compartilhada ou <i>time sharing</i>	255
Capítulo XI	- Aquisição da Propriedade.....	259
11.1.	Título de aquisição e modo de aquisição	259
11.2.	Aquisição originária e derivada.....	260
11.3.	Aquisição a título singular e a título universal	261
11.4.	Aquisição de coisas móveis e imóveis.....	261
11.5.	A aquisição em nosso direito positivo	261
Capítulo XII	- Usucapião.....	263
12.1.	Denominação, conceito, origem e fundamentos	263
12.2.	Bens usucapíveis	265
12.3.	Acessão ou sucessão de posses no usucapião.....	270
12.4.	Suspensão e interrupção do prazo prescricional.....	273

12.5.	Procedimento	276
12.6.	Usucapião extraordinário pelo exercício da posse de quinze ou dez anos	281
12.7.	Usucapião ordinário	296
12.7.1.	Aspectos processuais	302
12.8.	Usucapião rural especial	302
12.8.1.	Usucapião <i>pro labore</i> previsto no art. 98 do estatuto da terra ...	303
12.8.2.	O usucapião especial disciplinado na Lei nº 6.969/79, no art. 191 da Constituição Federal e no Código Civil	304
12.8.3.	Normas legais aplicáveis ao usucapião especial	306
12.8.4.	Requisitos para o usucapião especial	307
12.8.5.	Procedimento judicial e administrativo do usucapião especial	311
12.8.6.	Usucapião especial como matéria de defesa e com reconhecimento de domínio	315
12.8.7.	Isenção do imposto territorial rural	316
12.9.	Usucapião especial urbano individual e coletivo	317
12.10.	Usucapião especial urbano em favor do cônjuge ou companheiro separado que permanece no imóvel	321
12.11.	Usucapião cartorário extrajudicial	323
12.12.	O registro imobiliário do imóvel usucapido	326
Capítulo XIII – Aquisição da Propriedade pelo Registro Imobiliário		329
13.1.	Sistema de registro imobiliário	329
13.2.	Registro e averbação	331
13.3.	Princípios do registro imobiliário	335
13.4.	Procedimento cartorário para o registro	341
13.5.	Registro da área fracionada ou desmembrada	345
13.6.	Registro Torrens	350
13.7.	Retificação no registro de imóveis	352
13.7.1.	Retificação de área	356
13.8.	Aquisição de imóvel financiado pelo sistema financeiro da habitação e registro imobiliário do contrato de transferência	359
13.8.1.	Consequências do refinanciamento	362
13.8.2.	Direito de propriedade e refinanciamento	363
13.8.3.	O refinanciamento e o registro imobiliário do contrato de transferência	364
13.8.4.	O refinanciamento perante a jurisprudência	365
Capítulo XIV – Aquisição por Acessão		371
14.1.	Conceito e natureza	371
14.2.	Requisitos da acessão	372
14.3.	Acessões e benfeitorias	373
14.4.	Formas de aquisição da propriedade por acessão	374
14.4.1.	Acessão pela formação de ilhas	374

14.4.2.	Acessão por formação de aluvião.....	375
14.4.3.	Acessão por formação de avulsão	378
14.4.4.	Acessão por abandono de álveo	379
14.4.5.	Acessão de construções e plantações no imóvel	382
Capítulo XV – Aquisição por Direito Hereditário		387
15.1.	Fato gerador da aquisição.....	387
15.2.	Transmissão da herança	387
Capítulo XVI – Aquisição da Propriedade Mobiliária.....		389
16.1.	Formas de aquisição	389
16.2.	O usucapião.....	389
16.3.	A ocupação	392
16.3.1.	A caça	393
16.3.2.	A pesca	395
16.3.3.	A invenção ou descoberta.....	397
16.3.4.	O achado de tesouro.....	401
16.4.	A especificação.....	402
16.5.	A confusão, a comistão e a adjunção.....	404
16.6.	A tradição	406
Capítulo XVII – Perda da Propriedade.....		411
17.1.	Caracterização	411
17.2.	Causas de perda da propriedade	411
17.2.1.	Alienação.....	412
17.2.2.	Renúncia.....	412
17.2.3.	Abandono.....	412
17.2.4.	Perecimento do imóvel.....	414
17.2.5.	Desapropriação.....	414
Capítulo XVIII – Desapropriação.....		417
18.1.	Conceituação	417
18.2.	Natureza jurídica	419
18.3.	Espécies de desapropriação.....	421
18.3.1.	A desapropriação por necessidade ou utilidade pública.....	422
18.3.2.	Desapropriação por interesse social.....	424
18.3.2.1.	Desapropriação por interesse social segundo a Lei nº 4.132, de 1962	425
18.3.2.2.	Desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária.....	426
18.3.3.	Desapropriação de imóveis urbanos.....	438
18.3.3.1.	A desapropriação para fins de urbanização.....	439
18.3.3.2.	Expropriação de áreas ocupadas por assentamentos.....	442

18.3.3.3.	Imissão de posse nos imóveis destinados à habitação	443
18.4.	Sujeito ativo na desapropriação	443
18.5.	Bens passíveis de desapropriação	445
18.6.	Declaração de utilidade pública ou de interesse social.....	446
18.7.	Defesa do proprietário no processo de expropriação.....	448
18.8.	Processo de desapropriação.....	451
18.8.1.	Desapropriação por utilidade ou necessidade pública	451
18.8.2.	Desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária	455
18.8.3.	Desapropriação por interesse social para fins diversos da reforma agrária	459
18.9.	Perícia de avaliação do bem e indenização.....	459
18.10.	Valorização e desvalorização da área remanescente	463
18.11.	Juros	465
18.12.	Desapropriação indireta	467
18.13.	Desapropriação para fins de constituição de servidão administrativa.....	469
18.14.	Retrocessão	474
18.15.	Desistência da desapropriação	476
18.16.	Ocupação temporária.....	477
18.17.	Prejuízos causados ao imóvel em face da desapropriação de áreas contíguas.....	478
Capítulo XIX – Propriedade Resolúvel		481
19.1.	Caracterização	481
19.2.	Situações verificáveis de resolução da propriedade	481
19.3.	Efeitos da resolução da propriedade.....	483
19.4.	Causa superveniente de resolução à constituição do título	483
19.5.	Resolubilidade e anulabilidade.....	484
Capítulo XX – Propriedade Fiduciária.....		487
20.1.	Fidúcia	487
20.2.	Negócio fiduciário.....	488
20.3.	Negócio fiduciário, alienação fiduciária em garantia e o direito brasileiro	489
20.4.	Características e distinções.....	491
20.5.	Posse, domínio e tradição na propriedade fiduciária.....	492
20.6.	Objeto da propriedade fiduciária	493
20.7.	Forma e registro da propriedade fiduciária	494
20.7.1.	O registro na alienação fiduciária de veículos automotores	496
20.8.	Posição de depositário do alienante-devedor.....	497
20.9.	Inadimplência do devedor e meios processuais para a satisfação do crédito.....	499
20.10.	Depósito e inadimplência na entrega do bem.....	501
20.11.	Saldo devedor e venda extrajudicial	502

20.12.	Constituição em mora do devedor	503
20.13.	A posição do terceiro que paga a dívida	504
20.14.	Vencimento da obrigação garantida e extinção do contrato	505
Capítulo XXI	- Direitos de Vizinhança	507
21.1.	Caracterização	507
21.2.	O uso nocivo ou anormal da propriedade	508
21.3.	Árvores limítrofes	514
21.4.	Passagem forçada	516
21.4.1.	Passagem forçada de acesso	516
21.4.2.	Passagem forçada de cabos e tubulações	520
21.5.	Direito das águas	521
21.5.1.	A lei aplicável em matéria de águas	521
21.5.2.	Águas públicas	522
21.5.2.1.	A abrangência das águas públicas	522
21.5.2.2.	A utilização particular da água para as necessi- dades comuns de pequenos núcleos populacio- nais e as derivações, captações e lançamentos considerados insignificantes	524
21.5.2.3.	A utilização particular das águas para finalidades rurais	525
21.5.2.4.	A outorga de água para a irrigação na agricul- tura	527
21.5.2.5.	O pagamento pelo uso de água	532
21.5.2.6.	O sentido do caráter de domínio público das águas	534
21.5.3.	Águas particulares	535
21.5.4.	Aqueduto ou canalização de águas	537
21.5.5.	Águas superfúas das correntes comuns e das nascentes	542
21.5.6.	Fluxo das águas pelo prédio inferior ou do escoamento natural das águas	547
21.5.7.	Aproveitamento das águas pluviais	549
21.5.8.	Tirada de águas	549
21.5.9.	Tomada de água	551
21.5.10.	Escoamento de águas estagnadas	551
21.6.	Limites entre prédios e demarcação de terras	551
21.7.	Direito de construir	561
21.7.1.	Liberdade e limitações nas construções	561
21.7.2.	Plano diretor do Município	563
21.7.3.	Alinhamento, recuo e zoneamento	565
21.7.3.1.	Alinhamento	565
21.7.3.2.	Recuo	566
21.7.3.3.	Zoneamento	567
21.7.4.	Licença de construção	574
21.7.5.	Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento	576

21.7.6.	Construção de prédio que invade área de outrem, e aberturas de janelas e frestas, ou construção de eirado, terraço ou varanda	578
21.7.7.	Janelas e outras aberturas a menos de metro e meio do prédio vizinho	581
21.7.8.	Construção de prédio a menos de metro e meio da janela, ou abertura, ou sacada, ou terraço do prédio vizinho.....	583
21.7.9.	Escoamento das águas que caem sobre o telhado	586
21.7.10.	Distância mínima entre prédios rústicos	587
21.7.11.	Construções nocivas à saúde, à higiene e ao meio ambiente....	587
21.7.12.	Colocação de trave ou madeiramento no prédio vizinho	590
21.7.13.	Utilização de parede comum.....	592
21.7.14.	Limitações contra aparelhos térmicos e higiênicos, substâncias corrosivas e esgotos.....	593
21.7.15.	Utilização de águas subterrâneas.....	594
21.7.16.	Poluição de águas	595
21.7.17.	Entrada no prédio vizinho para construções, reparações e limpezas.....	596
21.7.18.	Desmoronamentos e escavações	597
21.8.	Tapumes divisórios.....	597
Capítulo XXII – Condomínio		603
22.1.	Conceito e natureza jurídica	603
22.2.	Distinções e classificação	605
22.3.	Direitos dos condôminos	607
22.4.	Deveres dos condôminos	610
22.5.	Venda de coisa comum	613
22.6.	Venda de quinhão em coisa comum	615
22.6.1.	Conceito de indivisibilidade	616
22.6.2.	Venda de coisa comum em bens divisíveis	617
22.6.3.	Condições para o condômino exercer o direito de preferência	618
22.6.4.	Inexistência do direito de preferência em alienações diversas da compra e venda.....	618
22.6.5.	Bens com benfeitorias e direito de preferência	618
22.6.6.	Preferência no condomínio horizontal fracionado em apartamentos	619
22.6.7.	Direito de preferência entre locatário e condômino	620
22.7.	Venda de quinhão indivisível.....	621
22.8.	Posse, uso e gozo da propriedade a estranhos	622
22.9.	Administração do condomínio	623
22.10.	Divisão do condomínio.....	625
22.11.	A indivisibilidade do imóvel rural.....	626

22.12.	Ação de divisão.....	629
22.13.	Condomínio em paredes, cercas, muros e valas	637
22.14.	Compáscoo	640
Capítulo XXIII – Propriedade Horizontal ou Edilícia.....		643
23.1.	Conceito e denominação.....	643
23.2.	Dados históricos	646
23.3.	Natureza jurídica	648
23.4.	Objeto do condomínio	651
23.5.	Constituição do condomínio horizontal ou edifício.....	653
23.6.	Convenção do condomínio	657
23.7.	Direitos e deveres dos condôminos	660
23.8.	Poder de disposição dos condôminos sobre as unidades e as áreas comuns.....	670
23.9.	Responsabilidade pelas despesas de obras que favorecem os condôminos	671
23.10.	Assembleia geral dos condôminos	672
23.11.	A administração e o síndico	676
23.12.	Condomínios fechados	680
23.13.	Inovações e alterações de áreas das unidades condominiais	684
23.14.	Seguro da edificação ou do conjunto de edificações	685
23.15.	Cobrança dos encargos condominiais	688
23.16.	Indenização por danos ocorridos em unidades condominiais	690
23.17.	Extinção do condomínio.....	691
Capítulo XXIV – Propriedade Literária, Científica e Artística.....		693
24.1.	Obras literárias, científicas e artísticas e direitos autorais.....	693
24.2.	Elementos históricos	696
24.3.	Propriedade literária, científica ou artística e direito de autor.....	697
24.4.	Objeto do direito autoral e proteção de obras literárias, científicas e artísticas.....	698
24.5.	Obras excluídas da proteção.....	701
24.6.	Autoria, registro e propriedade das obras intelectuais	703
24.7.	Retribuição.....	706
24.8.	Publicação, propagação e utilização da obra.....	706
24.9.	Direitos e deveres do editor e do autor	717
24.10.	Prazos do contrato e da conclusão da obra	721
24.11.	Cessão ou transferência dos direitos de autor	721
24.12.	Duração dos direitos de autor	724
24.13.	Obras intelectuais do domínio público e limitações dos direitos de autor	725
24.14.	Autorização do autor para a utilização da obra	727
24.15.	Utilização econômica de obras intelectuais em representações e execuções públicas.....	728
24.16.	Direitos conexos	731

24.17. Direito de arena.....	734
24.18. Obra de encomenda.....	735
24.19. Associações de titulares de direitos de autor e dos direitos que lhe são conexos.....	736
24.20. Violações dos direitos autorais.....	738
24.21. Obra publicada em diários e periódicos.....	741
24.22. Obra de engenharia e arquitetura.....	742
24.23. Direito de autor e <i>software</i>	743
Capítulo XXV – Propriedade Industrial.....	751
25.1. Direito industrial e propriedade industrial.....	751
25.2. Regulamentação da propriedade industrial.....	753
25.3. Objeto da proteção legal.....	756
25.4. Privilégio de invenção e propriedade industrial.....	758
25.5. Invenções e modelo de utilidade patenteáveis.....	760
25.6. Situações que não se enquadram no conceito de invenção e de modelo de utilidade.....	762
25.7. Invenções e modelos de utilidade não patenteáveis.....	765
25.8. Prioridade.....	767
25.9. Formalização do pedido de direito de patente.....	768
25.10. Vigência da patente.....	772
25.11. Proteção dada pela carta de patente.....	774
25.12. Utilização ou exploração do objeto antes da concessão da patente.....	776
25.13. Nulidade da patente.....	777
25.14. Cessão e anotações da patente.....	779
25.15. Licença para a exploração.....	780
25.16. Patente de interesse da defesa nacional.....	784
25.17. Retribuições e anuidades.....	784
25.18. A extinção da patente.....	785
25.19. Certificado de adição de invenção.....	786
25.20. Invenção e modelo de utilidade realizados por empregado ou prestador de serviço.....	787
25.21. Desenho industrial. Conceito e caracterização.....	789
25.22. O registro do desenho industrial.....	791
25.23. A proteção conferida pelo registro e a sua nulidade.....	792
25.24. Extinção do registro de desenho industrial, retribuição pelo titular e incidência de regras da patente de invenção no desenho industrial.....	794
25.25. As marcas.....	795
25.26. Espécies de marcas.....	796
25.27. A função das marcas.....	798
25.28. Os sinais não registráveis como marcas.....	798
25.29. Marca de alto renome e marca notoriamente conhecida.....	805
25.30. Prioridade das marcas.....	806
25.31. Legitimidade para pedir o registro de marca.....	807
25.32. O registro e os direitos sobre a marca.....	808

25.33.	Vigência, cessão e anotações das marcas.....	811
25.34.	A licença de uso da marca.....	812
25.35.	A perda dos direitos.....	813
25.36.	Marcas coletivas e de certificação.....	815
25.37.	O depósito do pedido e o registro da marca.....	817
25.38.	Registro de marcas de produtos farmacêuticos.....	819
25.39.	Função do registro e sua defesa.....	819
25.40.	Nulidade e anulação do registro.....	821
25.41.	Classificação de artigos, produtos e serviços.....	824
25.42.	Expressões ou sinais de propaganda.....	827
25.43.	Crimes contra a propriedade industrial.....	828
25.43.1.	Crimes contra patente de invenção ou de modelo de utilidade.....	828
25.43.2.	Crimes contra os desenhos industriais.....	830
25.43.3.	Crimes contra as marcas.....	831
25.43.4.	Crimes cometidos por meio de marca, título de estabelecimento e sinal de propaganda.....	832
25.43.5.	Crimes contra indicações geográficas e demais indicações.....	833
25.43.6.	Crime de concorrência desleal.....	834
25.43.7.	Aplicação das penas, normas procedimentais e ações judiciais.....	842
25.44.	Recursos, atos das partes e prazos.....	844
25.45.	A prescrição.....	845
25.46.	Nome comercial.....	846
25.46.1.	Proteção legal do nome comercial.....	848
25.46.2.	Nome e título de estabelecimento.....	852
Capítulo XXVI – Direitos Reais sobre Coisas Alheias.....		855
26.1.	Caracterização.....	855
26.2.	Classificação.....	856
26.3.	Constituição.....	857
Capítulo XXVII – Enfitese.....		859
27.1.	Caracterização.....	859
27.2.	Constituição da enfitese.....	862
27.3.	Direitos e obrigações.....	863
27.4.	Opção para a compra nas transferências do domínio direto ou útil.....	865
27.5.	Resgate.....	865
27.6.	O Foro ou pensão anual.....	866
27.7.	Laudêmio.....	867
27.8.	Extinção da enfitese.....	869
27.9.	Transferência por herança dos bens enfitêuticos.....	870
27.10.	Copropriedade na enfitese.....	870
27.11.	Aforamento de bens da União.....	871

Capítulo XXVIII – Direito de Superfície.....	877
28.1. Configuração	877
28.2. Características e distinções	878
28.3. O direito de superfície no código civil e no estatuto da cidade.....	879
Capítulo XXIX – Servidões	885
29.1. As Servidões no direito romano.....	885
29.2. Conceito de servidão	886
29.3. Natureza da servidão	887
29.4. Características das servidões.....	888
29.4.1. Instituição sobre prédios distintos.....	888
29.4.2. Instituição em favor da coisa	888
29.4.3. Direito real acessório	890
29.4.4. Proximidade entre si dos prédios serviente e dominante.....	890
29.4.5. Proibição de se estender ou ampliar a servidão.....	890
29.4.6. A servidão não se presume	890
29.4.7. Necessidade de trazer alguma vantagem ao prédio dominante	891
29.4.8. Encargo ou ônus que pesa sobre o imóvel serviente	891
29.4.9. Ente incorpóreo	891
29.4.10. O objeto da servidão não pode ser outra servidão	892
29.4.11. Constituição em favor de um ou mais prédios	892
29.4.12. Obrigação de não fazer e de tolerar	892
29.4.13. Perpetuidade ou, pelo menos, longa duração	892
29.4.14. Garantia dos meios para o exercício da servidão	893
29.4.15. Número ilimitado de servidões convencionais	893
29.4.16. Inalienabilidade da servidão.....	893
29.4.17. O princípio da indivisibilidade	894
29.5. Classificação das servidões	895
29.5.1. Servidões urbanas e rurais.....	895
29.5.2. Servidões prediais e pessoais.....	895
29.5.3. Servidões legais e convencionais	896
29.5.4. Servidões aparentes e não aparentes.....	896
29.5.5. Servidões contínuas e descontínuas.....	897
29.5.6. Servidões positivas e negativas	898
29.5.7. Servidões principais e acessórias	898
29.5.8. Combinação entre as servidões	898
29.6. Constituição das servidões	899
29.6.1. Constituição por contrato	899
29.6.2. Constituição por testamento	901
29.6.3. Constituição por adjudicação no juízo divisório.....	901
29.6.4. Constituição por usucapião	902
29.6.4.1. Usucapião ordinário	903

	29.6.4.2.	Usucapião extraordinário	904
	29.6.4.3.	Usucapião quanto ao modo do exercício da servidão.....	904
	29.6.4.4.	Usucapião sobre terras devolutas, usucapião especial e usucapião constitucional.....	905
	29.6.5.	Constituição por destinação do proprietário	906
	29.6.6.	Posse e exercício da servidão	909
	29.6.7.	Constituição das servidões não aparentes	911
	29.6.8.	Registro imobiliário das servidões	912
29.7.		Servidões e direitos de vizinhança.....	913
29.8.		Conservação das servidões	914
	29.8.1.	Direito à conservação	914
	29.8.2.	Obras necessárias para a conservação	914
	29.8.3.	Limites na realização das obras	915
	29.8.4.	Obrigatoriedade na realização das obras de reparo.....	916
	29.8.5.	Responsabilidade pela realização das obras e pelas despesas necessárias à conservação	916
	29.8.6.	Responsabilidades a cargo do dono do prédio serviente.....	916
	29.8.7.	Exoneração da responsabilidade pelo abandono do prédio serviente	917
29.9.		Limites ao exercício das servidões	917
	29.9.1.	Uso conforme a finalidade e a extensão que instituíram as servidões.....	917
	29.9.2.	Exercício de acordo com as necessidades do prédio dominante.....	918
	29.9.3.	Não extensão a propriedades vizinhas do prédio dominante....	918
	29.9.4.	Maior utilização da servidão	919
	29.9.5.	Convenções admitindo o agravamento	919
	29.9.6.	Situações que não constituem agravamento	919
	29.9.7.	Proibição em estender a servidão a fins diversos daqueles que a determinaram	920
29.10.		Remoção ou mudança de local da servidão	920
	29.10.1.	Mudança pelo dono do prédio serviente.....	920
	29.10.2.	Requisitos para se autorizar a mudança	921
	29.10.3.	Mudança do exercício da servidão	921
	29.10.4.	Instituição de nova servidão sobre o prédio serviente já gravado com servidão	922
29.11.		Ampliação das servidões.....	922
29.12.		Direitos e deveres relativamente ao dono do prédio serviente e ao dono do prédio dominante	923
29.13.		Extinção das servidões	924
	29.13.1.	Extinção e cancelamento no registro de imóveis.....	924
	29.13.2.	Cancelamento no registro de imóveis por iniciativa do interessado ou por sentença judicial	924

29.13.3.	Extinção pela renúncia à servidão	926
29.13.4.	Cessação da utilidade da servidão	926
29.13.5.	Extin�o pelo resgate	927
29.13.6.	Extin�o pela reunião dos dois prédios no domínio da mesma pessoa ou pela confusão.....	927
29.13.7.	Supressão das obras da servidão por efeito de contrato ou de outro título expresse	928
29.13.8.	Não uso pelo prazo de dez anos	928
29.13.9.	Destrui�o do prédio dominante ou do prédio serviente	929
29.13.10.	Realiza�o da condi�o que instituiu a servidão ou extin�o pela expira�o do tempo determinado para a sua dura�o	930
29.13.11.	Extin�o pela preclusão em virtude de atos opostos pelo dono do prédio serviente	930
29.13.12.	Extin�o pela desapropria�o.....	930
29.13.13.	Resolu�o do domínio do prédio serviente.....	930
29.13.14.	Extin�o da servidão quando incide hipoteca no prédio do- minante.....	931
29.14.	Ações relativas às servidões.....	932
29.14.1.	Ação confess�ria	932
29.14.2.	Ação negatória	933
29.14.3.	Ações possessórias.....	933
29.15.	Servidões especiais	935
29.15.1.	Servidão de apoiar prédio em parte do prédio do vizinho	936
29.15.2.	Servidão de avançar extremidade do prédio dominante sobre o fundo do vizinho	936
29.15.3.	Servidão de construir ou altear a casa acima do permitido....	936
29.15.4.	Servidão de não elevar um edifício além de certa altura.....	937
29.15.5.	Servidão de não demolir o prédio	937
29.15.6.	Servidão de coloca�o de chaminé e fogão.....	937
29.15.7.	Servidão de lançar fumaça no prédio vizinho.....	938
29.15.8.	Servidão de fazer correr as águas da cozinha e de uso do- místico.....	938
29.15.9.	Servidão de esgoto	938
29.15.10.	Servidão de trânsito	939
	29.15.10.1. Servidão de trânsito e passagem forçada	940
	29.15.10.2. Aquisi�o da servidão de trânsito pela posse	942
29.15.11.	Servidão de luz	943
29.15.12.	Servidão de proibir a realiza�o de obras que tirem a luz do prédio dominante	943
29.15.13.	Servidão de vista.....	943
29.15.14.	Servidão de não impedir, com obras ou plantações, o direito de vista.....	943
29.15.15.	Servidão de pasto	944
29.15.16.	Servidão de levar o gado a beber em fonte ou rio alheio	944
29.15.17.	Servidões administrativas.....	945

Capítulo XXX – Usufruto	949
30.1. Caracterização	949
30.2. Objeto	951
30.3. Espécies	953
30.4. Cessão e penhora do exercício do usufruto.....	956
30.5. Direitos e obrigações do usufrutuário.....	958
30.6. Direitos e obrigações do nu-proprietário	963
30.7. Extinção do usufruto.....	964
30.8. Procedimento judicial para a extinção do usufruto	967
Capítulo XXXI – Uso	969
31.1. Conceito	969
31.2. Constituição, direitos e obrigações.....	970
31.3. Limites permitidos no uso.....	970
Capítulo XXXII – Habitação.....	973
32.1. Caracterização	973
32.2. Constituição.....	974
32.3. Direitos e deveres	975
32.4. Extinção.....	975
Capítulo XXXIII – Parcelamento do Solo, Promessa de Compra e Venda e Direito	
Real do Promitente Comprador	977
33.1. Parcelamento do solo.....	977
33.2. Loteamento	977
33.2.1. Condições para o loteamento	979
33.2.2. Requisitos urbanísticos	980
33.2.3. Projeto do loteamento	981
33.3. Desmembramento.....	985
33.3.1. O processo do desmembramento	986
33.4. Registro do loteamento e do desmembramento.....	987
33.5. Parcelamento de imóveis rurais para fins urbanos.....	991
33.6. Promessa de compra e venda de imóveis loteados e não loteados	994
33.6.1. Promessa de compra e venda e obrigação de fazer.....	994
33.6.2. Obrigação de fazer e execução coativa	995
33.6.3. Pré-contrato de promessa de compra e venda.....	996
33.6.4. Promessa de compra e venda e direito real	998
33.6.5. Efeitos do registro do compromisso e direito real.....	1000
33.6.6. Compromisso e ação reivindicatória	1001
33.6.7. Cancelamento do contrato no registro de imóveis.....	1002
33.6.7.1. Em imóveis loteados	1002
33.6.7.2. Em imóveis não loteados	1004
33.6.8. Multa penitencial e cláusula penal.....	1005
33.6.8.1. Em imóveis loteados	1006

33.6.8.2.	Em imóveis não loteados	1007
33.6.9.	O arrependimento	1008
33.6.9.1.	Em imóveis loteados	1008
33.6.9.2.	Em imóveis não loteados	1009
33.6.10.	Purgação da mora nas prestações em atraso	1010
33.6.10.1.	Nas promessas de compra e venda registradas de imóveis loteados ou não	1010
33.6.10.2.	Nas promessas de compra e venda não registradas de imóveis loteados ou não	1011
33.6.11.	Notificação do cônjuge para a purga da mora	1012
33.6.12.	Cessões de imóveis que integram desapropriações para par- celamentos populares e registro dos respectivos instrumentos como títulos de propriedade	1013
33.6.13.	Adjudicação compulsória	1014
Capítulo XXXIV – Rendas Constituídas sobre Imóveis		1017
34.1.	Caracterização e constituição	1017
34.2.	Duração e remição da constituição de renda	1019
34.3.	Direitos e obrigações	1020
34.4.	Causas de extinção	1020
Capítulo XXXV – Direitos Reais de Garantia		1023
35.1.	Aspectos gerais e finalidades	1023
35.2.	Elementos históricos	1024
35.3.	Características	1025
35.4.	Direitos reais de garantia e privilégios	1026
35.5.	Pressupostos objetivos do contrato de garantia real	1026
35.6.	Capacidade para a constituição dos direitos reais de garantia	1027
35.7.	Objeto	1028
35.8.	Pagamento parcial da dívida e indivisibilidade das garantias	1030
35.9.	Direito de excussão	1031
35.10.	Remição das garantias reais	1032
35.11.	Vencimento antecipado da dívida	1033
35.12.	Garantia assumida por terceiro	1035
35.13.	Cláusula que permite ao credor ficar com a coisa	1036
Capítulo XXXVI – Penhor		1037
36.1.	Conceito	1037
36.2.	Espécies de penhor	1038
36.3.	Objeto do penhor	1038
36.4.	Características do penhor	1040
36.5.	Constituição do penhor	1041
36.6.	Excussão do bem e direitos decorrentes da garantia	1042
36.7.	Obrigações do credor pignoratício	1044
36.8.	Vencimento da obrigação	1045

36.9.	Extinção do penhor	1045
36.10.	Penhor rural	1049
36.10.1.	Caracterização e classificação	1049
36.10.2.	Requisitos	1051
36.10.3.	Registro no ofício imobiliário	1051
36.10.4.	Cédula rural pignoratícia	1052
36.10.5.	Procedimento judicial para a cobrança da dívida	1053
36.11.	Penhor industrial e mercantil	1054
36.12.	Penhor de direitos e de títulos de crédito	1056
36.13.	Penhor de veículos	1059
36.14.	Penhor legal	1060
Capítulo XXXVII – Hipoteca		1063
37.1.	Caracterização	1063
37.2.	Natureza e obrigações. Objeto da hipoteca	1065
37.3.	Bens. Objeto da hipoteca	1065
37.4.	Constituição da hipoteca	1068
37.5.	Pluralidade de hipotecas e insolvência do devedor	1069
37.6.	Remição dos bens	1071
37.7.	Efeitos da hipoteca	1074
37.8.	Hipoteca de dívida futura ou condicionada	1078
37.9.	Loteamento do imóvel dado em hipoteca ou sua constituição em condomínio edilício	1078
37.10.	Hipoteca legal	1079
37.11.	Hipoteca judiciária	1081
37.12.	Hipoteca constituída no período suspeito da falência	1083
37.13.	Execução da dívida	1084
37.14.	Exoneração da hipoteca pelo abandono do imóvel	1085
37.15.	Remição da dívida pelo devedor e por terceiros	1085
37.16.	Registro da hipoteca	1087
37.17.	Extinção da hipoteca	1088
37.18.	Hipoteca das vias férreas	1093
Capítulo XXXVIII – Anticrese, Concessão de uso Especial para fins de Moradia e Concessão de Direito Real de Uso		1095
38.1.	Anticrese	1095
38.1.1.	Conceito e natureza	1095
38.1.2.	Constituição e objeto	1096
38.1.3.	Direitos e deveres	1098
38.1.4.	Extinção	1100
38.2.	Concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso	1101
38.2.1.	Concessão de uso especial para fins de moradia	1102
38.2.2.	Concessão de direito real de uso	1104

Capítulo XXXIX – Direitos Reais de Garantia Especial.....	1107
39.1. Garantias reais especiais.....	1107
39.2. Títulos de crédito rural e cédulas de crédito rural.....	1107
39.2.1. Características	1109
39.2.2. Registro imobiliário das cédulas rurais.....	1110
39.2.3. Cobrança judicial das cédulas de crédito rural	1110
39.2.4. Impossibilidade de penhora, sequestro e arresto em bens objetos da cédula de crédito rural	1111
39.2.5. Perda dos privilégios especiais na transmissão ou transferência dos títulos de crédito rural.....	1112
39.2.6. Vencimento antecipado da cédula rural.....	1113
39.2.7. Cédula rural pignoratícia	1114
39.2.7.1. Conceituação.....	1114
39.2.7.2. Finalidades	1114
39.2.7.3. Constituição	1115
39.2.7.4. Prazo de duração e bens objetos da cédula.....	1116
39.2.7.5. A posse dos bens	1116
39.2.7.6. Alienação dos bens.....	1117
39.2.8. Cédula rural hipotecária	1117
39.2.8.1. Caracterização.....	1117
39.2.8.2. Objeto da cédula rural hipotecária.....	1118
39.2.8.3. Direitos resultantes da cédula rural hipotecária....	1119
39.2.8.4. Requisitos do contrato	1120
39.2.8.5. Incidência de várias hipotecas sobre o mesmo bem.....	1121
39.2.9. Cédula rural pignoratícia e hipotecária	1122
39.3. Títulos de crédito industrial.....	1122
39.3.1. Formalização da cédula industrial	1123
39.3.2. Obrigações das partes.....	1124
39.3.3. Posse dos bens vinculados à cédula.....	1124
39.3.4. Garantias acessórias nas cédulas.....	1124
39.3.5. Bens objetos do penhor industrial cedular	1126
39.3.6. Bens objetos da hipoteca industrial cedular.....	1127
39.3.7. Registro da cédula industrial.....	1127
39.3.8. Vencimento antecipado da dívida	1127
39.3.9. Incidência de multa em caso de cobrança judicial da dívida....	1128
39.3.10. Cobrança judicial da dívida garantida pela cédula.....	1128
39.3.11. Transferência da cédula.....	1129
39.3.12. Ordem de preferência na excussão dos bens que garantem a cédula de crédito industrial.....	1130
39.3.13. Impenhorabilidade dos bens submetidos à cédula de crédito e excussão dos bens que garantem mais de uma cédula de crédito.....	1131
39.3.14. Multa em caso de cobrança da dívida	1132

39.3.15.	Causas de extinção da cédula	1132
39.4.	Títulos de crédito comercial.....	1133
39.5.	Títulos de crédito à exportação.....	1133
39.6.	Cédula hipotecária habitacional.....	1134
39.6.1.	Execução extrajudicial da dívida hipotecária.....	1135
39.6.2.	Execução judicial da dívida hipotecária.....	1141
39.7.	Cédula de crédito bancário	1145
39.7.1.	Pressupostos e requisitos da cédula	1146
39.7.2.	As espécies de cédulas e seus elementos constitutivos	1148
39.7.3.	A circulação da cédula	1150
39.7.4.	Emissão da cédula em favor de instituição domiciliada no exterior.....	1150
Bibliografia.....		1153